

Skaregata 7

SENTRUM

notar



Prisantydning Kr. 1 850 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 30/33 kvm
Megler Thomas Frøystad Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

notar



Skaregata 7

Lys og pen 2-roms med tilbaketrukket beliggenhet i beste bysentrum. Stor felles terrasse i bakgård. Kjøkken fra 2020.

Adresse	Skaregata 7 6002 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 1 850 000,-
Fellesgjeld	Kr 19 057,-
Omkostninger	Kr 59 710,-
Totalpris	Kr 1 928 767,-
Fellesutgifter	Kr 1 580,-
BRA-i/BRA Total	30/33 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1907
Soverom	1
Etasje	1

Lys og pen 2-roms leilighet i 1. etasje. Leiligheten inneholder stue, kjøkken, bad, soverom og entré. Her er tilgang til bod i kjeller og stor felles terrasse i bakgård. Leiligheten ligger tilbaketrukket mot bakgård, og er skjermet fra trafikkstøy. Badet er fra tidlig 2000-tall, og kjøkken er fra 2020.

Leiligheten har svært sentral beliggenhet og har umiddelbar nærhet til alle sentrumsfasiliteter.

- Hjertelig velkommen til visning!

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Thomas Frøystad

Eiendomsmegler MNEF / Partner
450 50 453 / thomas@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	18
Vedlegg	20
Budgivning	66

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leilighet beliggende i Skaregata 7 Ålesund kommune. Leiligheten har en meget sentral beliggenhet og har gangavstand til kjøpesenter, treningssenter, dagligvarebutikker, kaféer og restauranter, og det man ellers måtte trenge av servicetilbud. Det er også gangavstand til Brosundet som kan skilte med mange flotte spiseplasser som Anno, Apotekergata No. 5 og The Greedy Box.

Fra leiligheten er det også kort avstand til Byparken. Her kan en velge mellom å nyte en rolig dag i parken eller å gå trappene opp til Fjellstua. Belønningen på toppen av trappetrinnene er en spektakulær panoramautsikt over Ålesund, fjordene og øyene rundt. Rett ved Byparken ligger også Bybadet som ble åpnet i 2021.

Fra Ålesund sentrum er det også gode bussforbindelser som går både utover mot Hessa og innover mot Moa.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Skaregata 7, 6002 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

1-0192/26

SELGER

Kristoffer Roald Nordstrand

MATRIKKE

Gårdsnummer 201, bruksnummer 589, seksjonsnummer 3, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Skaregata 7 med orgnr.: 986468854 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 430 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Det er etablert fortau rundt deler av bygget. Bakgård med felles uteplass. Arealet på tomten gjelder for hele sameiet.

SAMEIEBRØK

34/534

TAKST

Eierskifterapport datert 03.08.2026. utført av Audun Bakkebø.

BYGGEÅR

1907

BYGGEMÅTE

Bygningen er en bygård oppført i 1907, bestående av ti eierseksjoner. Leiligheten er beliggende i første etasje.

Bygningens vegger er oppført i murkonstruksjon, kjent som Ålesundsmur, med pussede fasader.

Yttertaket er en konstruksjon med tresperrer og taktro. Taktekingen består av skifer.

Etasjeskillene i bygningen er utført som trebjelkelag.

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags isolerglass. Hovedinngangsdøren til bygget er malt og har brann- og lydklassifisering. Entrédøren til leiligheten har brannklasse B 30.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom – 1.1.1 Overflate vegger og himling

Avvik: Tilstandsgread 2 med hensyn på alder, sprekker og misfarging i fuger.

- Våtrom – 1.1.2 Overflate gulv

Avvik: Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under. Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

- Våtrom – 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Over halvparten av membranens forventede levetid er passert. Membranens tilstand og tetthet er ikke verifisert, og funksjonen må derfor anses som usikker.

- Kjøkken – 2.1 Ikea kjøkken fra ca. 2020.

Avvik: Det er registrert fuktskader på benkeplaten rundt kjøkkenvask. TG 2 med hensyn på dette.

- VVS – 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vann og avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Synlige vannrør på badet.

- VVS – 6.2 Varmtvannsbereder

Avvik: Mer en halvparten av brukstiden er overgått på berederen.

- VVS – 6.3 Ventilasjon

Avvik: Ventilasjonsløsningen i leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon. Luftutskiftningen vurderes som begrenset, blant annet på grunn av manglende avtrekk fra kjøkken til det fri. For å oppnå tilstrekkelig lufttilførsel kan det være nødvendig å benytte vinduer i luftestilling deler av tiden.

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Membran, tettesjiktet og sluk (Perforert membran)

Avvik: Membranen bak flisene i dette området er sannsynligvis perforert.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2022.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: Bygg fra 1907. Noe naturlig fukt/mugg i felles kjeller som er normalt for alder. Ikke registrert vanninnsig.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra felles tak i bygget 2025. Utbedret av styret/sameiet. Vestek AS utførte jobben.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Vestek AS, 2025

Beskrivelse: Tettet lekkasje fra felles tak i 2025.

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja

Beskrivelse: Styret har diskutert å øke felleskostnader for å bygge egenkapital. Vedtak er ikke fattet enda.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Bygg fra 1907. Noe naturlig fukt/mugg i felles kjeller som er normalt for alder.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boliger ihht reguleringsplan for Ålesund senutrm datert 17.03.2000.

Eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse - nåværende ihht kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2017.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

Gulvvarme på bad.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte.

Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom

som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Soneparkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger bygningsanmeldelse angående våninghus datert 25.08.1904.

Det er søkt om endringer i 1.etasje samt å få sløyfe den nåværende innkjørsen til bygningen datert 08.04.1914.

Det foreligger bygningsanmeldelse angående ominnredning av etasjene som 1.etasje viser, der skal innlegges vannklosett i stedet for de gamle w.c datert 05.07.1937.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger rehabilitering av skorsteiner - Sameiet Skaregata 7 datert 29.10.2008.

BYGGETEGNINGER:

Det foreligger godkjente byggetegninger, men som avviker fra dagens planløsning.

Byggetegningene fra 1937 viser at bod i leiligheten ble omgjort til wc/bad og at inngangen til dette wc er fra felles trapperom. I dag er denne veggen tettet og det er adkomst fra stuen til badet. Det er ukjent hvordan arbeidet tilknyttet brannskillet er utført. Arbeidet er ikke byggemeldt og godkjent hos kommunen. Wc arealet er ihht seksjoneringen tilhørende leiligheten.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

FELLESAREAL:

Det er gitt en uttalelse fra Kulturkvartalet angående søknad om å male om et trapperom:

Ålesund kommune krever rutinemessig at jugend-bygninger tilbakeføres til fordums prakt når de mottar søknader om byggetillatelser. Skulle man mot formodning velge å male trapperommet grått og dermed dekke over denne vakre dekorasjonen i et trapperom som har fått beholde sine vakre og tidsriktige detaljer, vil man ikke bare forringe bygningens verdi. Et slikt tiltak ville utgjøre brudd på bestemmelsene i kommunens verneplan. Det er også meget sannsynlig at man vil bli stilt et krav om å tilbakeføre trapperommet til opprinnelige farger og dekor i forbindelse med en fremtidig byggesøknad. Maling av dette trapperommet frarådes derfor på det sterkeste.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Bygget er en del av den verneverdige bebyggelsen i Ålesund sentrum fra gjenreisningsperioden 1904-1915.

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975–1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

BRA-i 30 kvm: Stue, kjøkken, bad og soverom og entre.

BRA-e 3 kvm: Kjellerbod.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 03.08.2026, utført av Audun Bakkebø.

STANDARD

Kjøkken

lkea kjøkkeninnredning fra ca. 2020 med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum og ventilator med kullfilter montert i overskap. Hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert. Det er montert automatisk vannstopper med fuktsensor i kjøkkenbenk, og det er opplegg for vaskemaskin i kjøkkenbenken.

Bad

Badet er oppgradert/fornytt ca. år 2000 og har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte himlingsflater. Badet er utstyrt med en enkel servant, dusjhjørne med forheng, vegghengt dusjarmatur og gulvstående toalett. Badet har elektrisk avtrekksvifte, men det er ikke spalteåpning under baderomsdøren.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør av kobber. Synlige vannrør på badet. Stoppekran er plassert i kjeller.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i stue og soverom. Det er elektrisk avtrekksvifte på bad. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1999 er plassert i kjeller.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gangen.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 30 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 30 m² Stue, kjøkken, bad og soverom og entre.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 850 000,-

VERDITAKST

Kr 1 850 000,-

EIENDOMSSKATT

Kr 2 305,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer.

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 580,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Internett, forsikring på bygg, kommunale avgifter, strøm på fellesareal og avdrag på fellesgjeld.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 411 834,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 647 337,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 1 850 000,- (Prisantydning)

kr. 19 057,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 1 869 057,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 46 720,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 59 710,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 928 767,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1914/900098-1/58 30.04.1914 BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 676

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 676 FNR: 0
SNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 676 FNR: 0
SNR: 2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 589

2001/13284-2/58 08.10.2001 ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel – bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA
2001/13284-1/58 08.10.2001 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/534
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-10

2003/2786-1/58 04.03.2003 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1273811-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1504 GNR: 201 BNR: 589 FNR: 0 SNR: 3

2024/51965-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 201 BNR: 589 FNR: 0 SNR: 3

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO
24.08.2026

FORSIKRINGSSKAP
Fremtind

POLISENUMMER
4678447

ANDEL FELLESgjELD
Kr. 19 057,-

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD
Lånegiver: SBM.
Restsaldo: 247 389-
Nedbetalingsdato: 11.08.2031.
Rentesats (effektiv): 9,7 %

Det betales avdrag på fellesgjelden.

ANDEL FORMUE

Kr. 604,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Verken selger eller styreleder har på forespørsel fra meglerforetaket fremlagt sameiets regnskap/budsjett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

24.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Epost: thomas@notar.no

Mobil: 450 50 453

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2.00% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Foto, virtuell visning og planskisse kr. 5 500,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON**BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør

utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegning
- Bygningsanmeldelser
- Vedtekter
- Energiattest

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

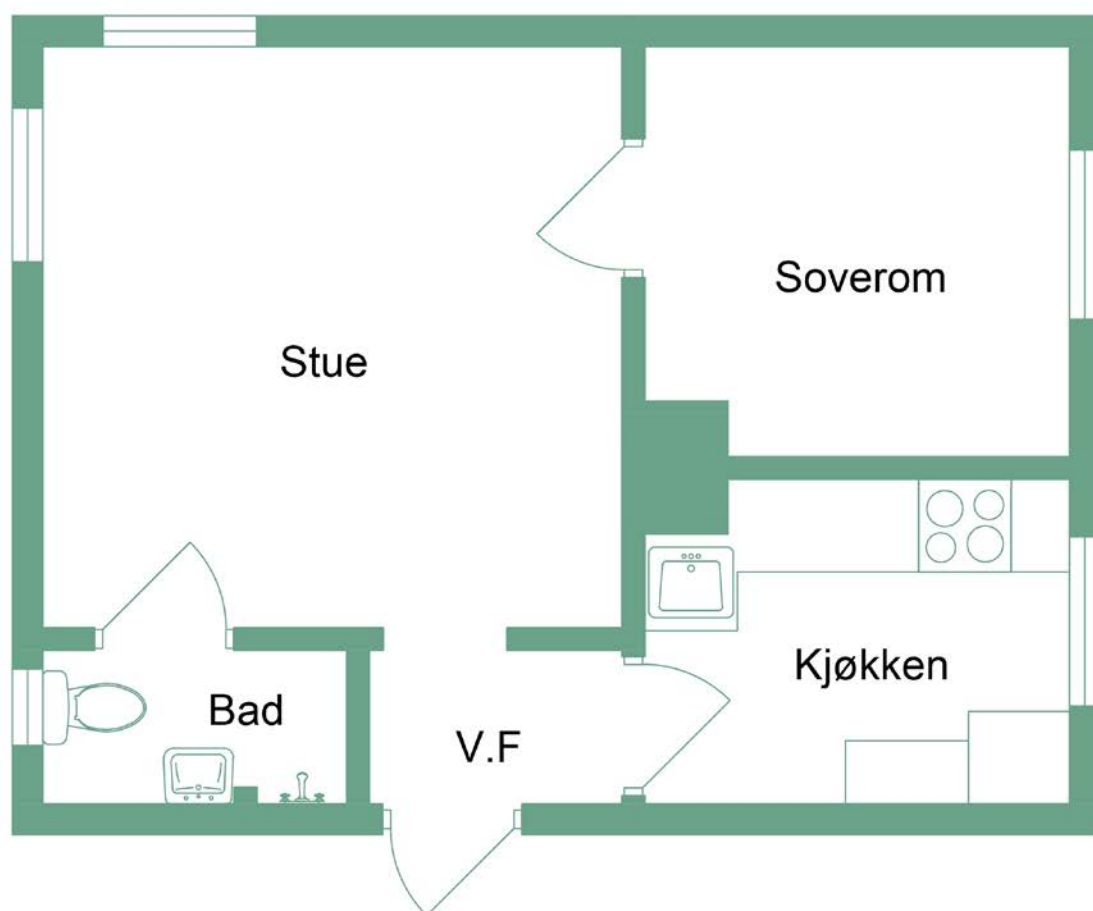
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Skaregata 7

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.

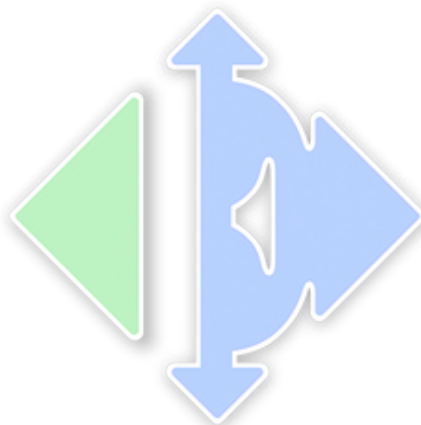


Vedlegg

SKAREGATA 7

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegning
- Bygningsanmeldelser
- Seksjonering
- Vedtekter
- Energiattest

Leilighet
Skaregata 7
6002 Ålesund



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Audun Bakkebø
Dato: 21/08/2026

Hovdevegen 70
Ålesund 6019
99323212
post@aalesundtakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes, hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:201, Bnr: 589
Hjemmelshaver:	Kristoffer Roald Nordstrand
Seksjonsnummer:	3 Eierbrøk: 34/534
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1907
Tomt:	Eiet tomt som er felles for sameiet. Eiendommen har adkomst via fortau i Skaregata og har bakgård med felles uteplass. Tomteareal ca. 431 m ²
Kommune:	Ålesund

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kristoffer Roald Nordstrand
Befaringsdato:	03.08.2026
Fuktmåler benyttet:	Bosch fuktmåler.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Eiendommen ligger sentralt til i Ålesund sentrum, med adkomst fra offentlig gate, det er etablert fortau rundt deler av bygget.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen har vegger i murkonstruksjon (Ålesundsmur) med pussede murfasader. Yttertaket er oppført med tresperrer og taktro, og er utvendig tekket med skifer.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Innvendige dører består av malte, profilerte fyllingsdører av eldre dato.

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag.

Hovedinngangsdøren er malt og har brann- og lydklassifisering. Det er installert porttelefonanlegg i bygningen.

Til leiligheten følger en bod i kjeller på ca. 3 m². Boden har enkel standard med betonggulv, murvegg i bakkant og enkel trevegg i front med tredør.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet beliggende i 1. etasje i bygård i Skaregata. Bygården er opprinnelig oppført i 1907 og består av 10 eierseksjoner.

Leiligheten ble oppgradert omkring 2020/2021 med nye gulv og nytt kjøkken. Badet antas å være fra omkring år 2000. Veggoverflatene består delvis av malte strievegger og delvis av eldre overflater.

Badet fremstår ikke som fagmessig utført, og det må påregnes oppussing og vedlikehold som følge av utførelse, alder og normal slitasje.

Utvendige bygningsdeler og fellesarealer som ikke direkte berører leiligheten er ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet, da disse normalt er sameiets felles ansvar.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Tegninger, situasjonskart, matrikkel, Ambita. Propcloud.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulvflater med laminat i stue, kjøkken og entré, samt fliser på badet. Veggoverflater består hovedsakelig av malt strie og malte flater, med fliser på badet. Himlingene har hvite, glatte overflater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leiligheten ble oppgradert omkring 2020 med nye gulv, noen nymalte vegger og nytt kjøkken. Badet antas å være fra omkring år 2000, vinduene ble også skiftet tidlig på 2000 -tallet..

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnad: Kr. 1 580,- pr. mnd. (inkluderer: Forsikring, kommunale avgifter og strøm i felles areal).

I følge egen erklæringen: "Styret vurderer en økning i fellesutgiftene for å opparbeide seg mer egenkapital. Endelig vedtak eller beløp er ikke besluttet enda"

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	1 720 000,-	
- Fradrag:	320 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 400 000,-	1 400 000,-
Kjellerbod	40 000,-	
	40 000,-	40 000,-
Tomteverdi:		450 000,-
Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 1 850 000,-
<i>Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):</i>		<i>1 480 000,-</i>

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdien er satt utfra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet. Beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	30	3		
SUM BYGNING	30	3		
SUM BRA	33			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue, kjøkken, bad, soverom og entre.

BRA-e:

Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

Kjellerbod på ca. 3 kvm.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser eller lignende som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Denne takst forutsetter at det ikke foreligger klausuler/kontrakter/servitutter som begrenser eiendommens verdi.

Det bemerkes at fellesarealer ikke er tilstandsvurdert.

ANDRE MERKNADER:

Det bemerkes at kjellerboden ikke er tilstandsvurdert.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Kristoffer Roald Nordstrand og Ålesund Takst v/Audun Bakkebø

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Audun Bakkebø

Takstmann

21/08/2026



Audun Bakkebø

1. Våtrom

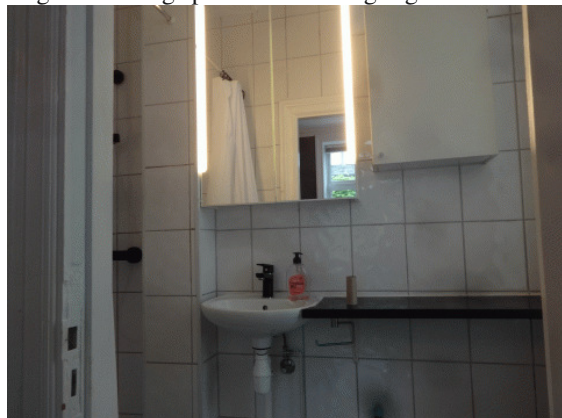
1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Ifølge tidligere opplysninger er badet oppgradert/fornyhet ca. år 2000, det er ikke fremvist noen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte himlingsflater. Enkel servant, dusjhjørne med forheng, vegghengt dusjarmatur og gulvstående toalett.

Badet fremstår ikke som fagmessig utført, og det må påregnes oppussing og vedlikehold som følge av utførelse, alder og normal slitasje.

Merknader: Det er registrert skruehull i dusjvegg som er tettet med fugemasse (trolig fra tidligere dusjarmatur). Registrert ris og sprekker i fliser og fuger.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagt gulv.

Merknader: Fallforholdet er ikke iht. dagens krav, målt ca. 5 mm fall mot sluk i en avstand på 80 cm. fra sluk. Dagens krav er 1:50 på samme avstanden.

Registrert riss/sprekker i fuger i dusjsonen, kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, bakenforliggende skader kan ikke utelukkes.

Det er registrert mangelfull tetting i overgangen mellom gulvets tettesjikt og dørterskel.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

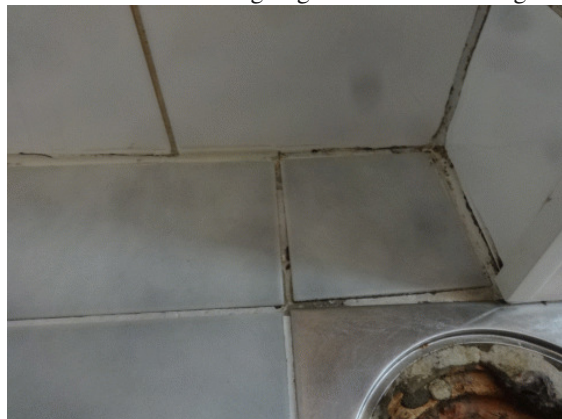
Membran er fra ca. 2000.

Over halvparten av membranens forventede levetid er passert. Membranens tilstand og tetthet er ikke verifisert, og funksjonen må derfor anses som usikker.

Merknader: Det er boret inspeksjonshull fra tilstøtende rom. Utførte fuktmålinger viste ingen unormale verdier på måletidspunktet.

Det er ikke observert at slukmansjett/membran er klemmt med klemring. Dette medfører økt risiko for utetthet og vanninntrengning ved sluket.

Som nevnt under punkt 1.1.1 «Overflate vegger og himling» er det registrert skruehull i dusjveggen. Membranen bak flisene i dette området er sannsynligvis perforert. Det er derfor viktig at skruehullet er forsvarlig tettet med fugemasse for å hindre fuktinntrengning. Dette forholdet er gitt egen tilstandsgrad 3 (TG3).



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Ikea kjøkken fra ca. 2020.

Glatte fronter og laminat benkeplate. Det er nedfelt oppvaskum samt integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Ventilator er montert i overskap med kullfilter.

Det er montert automatisk vannstopper med fuktsensor. i kjøkkenbenk.

Det er opplegg for vaskemaskin i kjøkkenbenk.

Merknader: Avvik:

Det er registrert fuktskader på benkeplaten rundt kjøkkenvask.

TG 2 med hensyn på dette.

Tiltak: Fuktskaden i benkeplaten må utbedres for å oppnå TG 1.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med ramme av tre og 2-lags glass fra 2000, vinduet på badet er fra 2005.

Leiligheten har entredør med brannklasse B 30

Merknader: Stedvis noe malingsslitt på vinduskarmer.

Registrert sprekke i innvendig vinduskarm på kjøkken.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør av kobber, stoppekran er plassert i kjeller,

Merknader: Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vann og avløpsledninger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Synlige vannrør på badet.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller 198 liter/ model 1999.

Merknader: Mer en halvparten av brukstiden er overgodt på berederen..

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er montert veggventiler i stue og soverom samt elektrisk avtrekksvifte på bad. Det er imidlertid ikke spalteåpning under baderomsdøren, noe som kan redusere lufttilførselen til avtrekksviften. Kjøkkenet har ikke mekanisk avtrekk til det fri, kun kjøkkenventilator med kullfilter.

Merknader: Ventilasjonsløsningen i leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon. Luftutskiftningen vurderes som begrenset, blant annet på grunn av manglende avtrekk fra kjøkken til det fri. For å oppnå tilstrekkelig lufttilførsel kan det være nødvendig å benytte vinduer i luftestilling deler av tiden.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gangen.

Merknader: Det elektriske anlegget er kun gjenstand for visuell kontroll, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eventuell nærmere vurdering må utføres av autorisert elektroinstallatør.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

Fellesgjeld: Kr. 247 389,-
Andel fellesgjeld: Kr. 19 057,-

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Tilstandsgrad 2 med hensyn på alder, sprekker og misfarging i fuger.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Tilstandsgrad med hensyn på sprekker i fuger, utførelse, falforhold og alder.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Tilstandsgrad 2 med hensyn på alder på membran.

2.1 Ikea kjøkken fra ca. 2020. Ikea kjøkken fra ca. 2020.

Tilstandsgrad 2 med hensyn på fuktskader i benkeplaten.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Tilstandsgrad 2 med hensyn på alder og material valg.

6.2 Varmtvannsbereder

Tilstandsgrad med hensyn på alder.

6.3 Ventilasjon

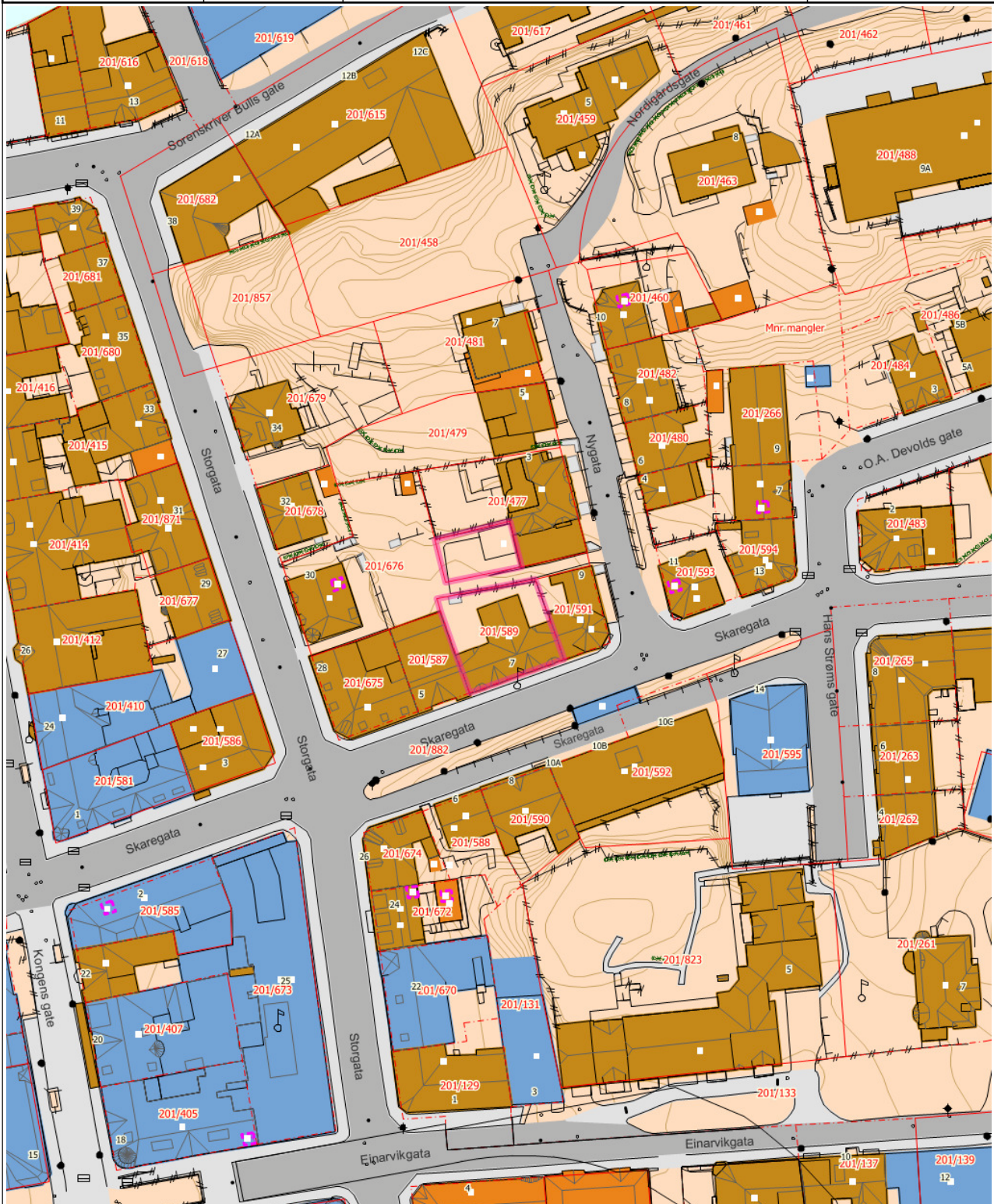
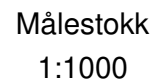
Ventilasjonsløsningen i leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:



Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 589	Fnr: 0	Snr: 3
----------	----------	----------	--------	--------

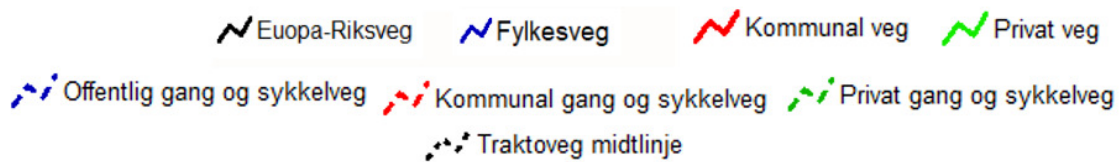
Annen info:



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	▪ Gatelys (belysningspunkt)	▪ Gatelys (Lysarmaturt)
● Mast	 Anleggseiendom	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang
 Hekk	 Frittstående mur	 Gjærde
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Sluk	✱ Hydrant	○ Kumlokk
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Parkeringsområde
 Trapp	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig	 Kystkontur tekniske anlegg	 Bebyggt område
 Havflate	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Ålesund kommune

Reguleringsplan

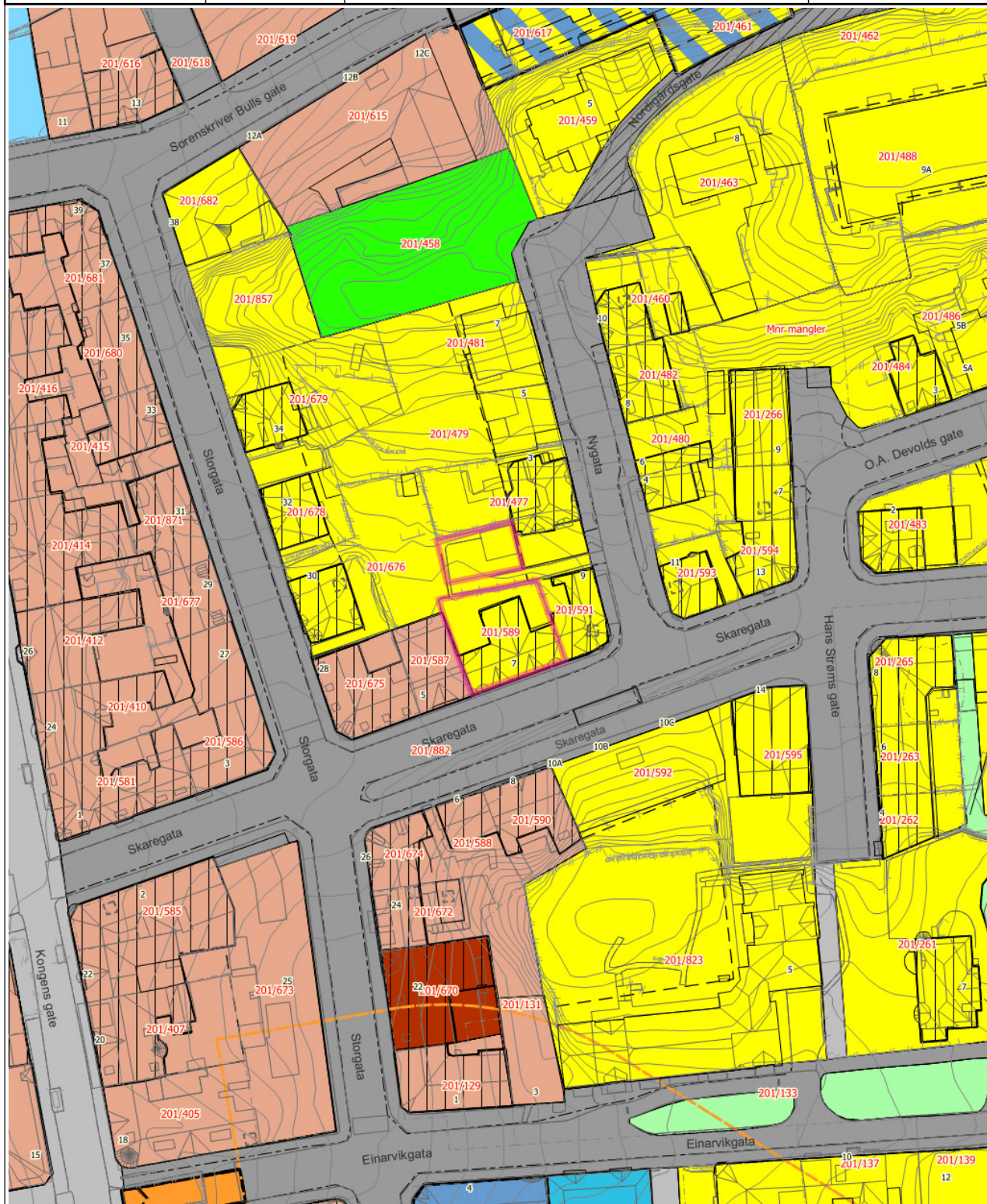
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 589 Fnr: 0 Snr: 3

Adresse: Skaregata 7
6002 ÅLESUND

Annen info:



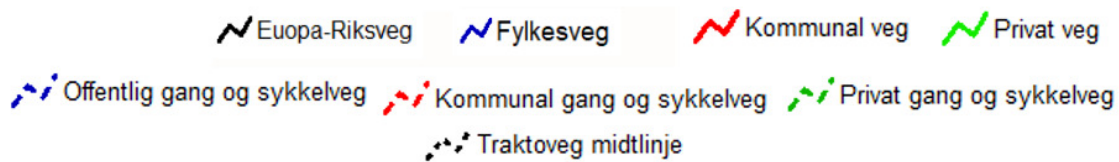
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 VeggFrittstående
 Hekk	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 Kystkontur tekniske anlegg
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt linje - under grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
 RpOmråde vedtatt - under grunnen	 Påskrift reguleringsplan	 RpGrense
 RpFormålgrense	 RpSikringGrense	 Byggegrense
 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert kant kjørebane	 Bevaring av bygninger
 Bevaring av anlegg	 Boligområde	 Blokkbebyggelse
 Forretning	 Allmenntilgjengelig formål - kirke	 Herberge og bevertningssted
 Garasjeanlegg	 Annet byggeområde	 Kjøreveg
 Gate m/fortau	 Gangveg	 Gatetun
 Park	 Anlegg for lek	 Felles avkjørsel
 Bolig/Kontor	 Frisikt	 Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg
 RpGrense	 RpFormålgrense	 RpSikringGrense
 Byggegrense	 Andre sikringssoner	 Parkering

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



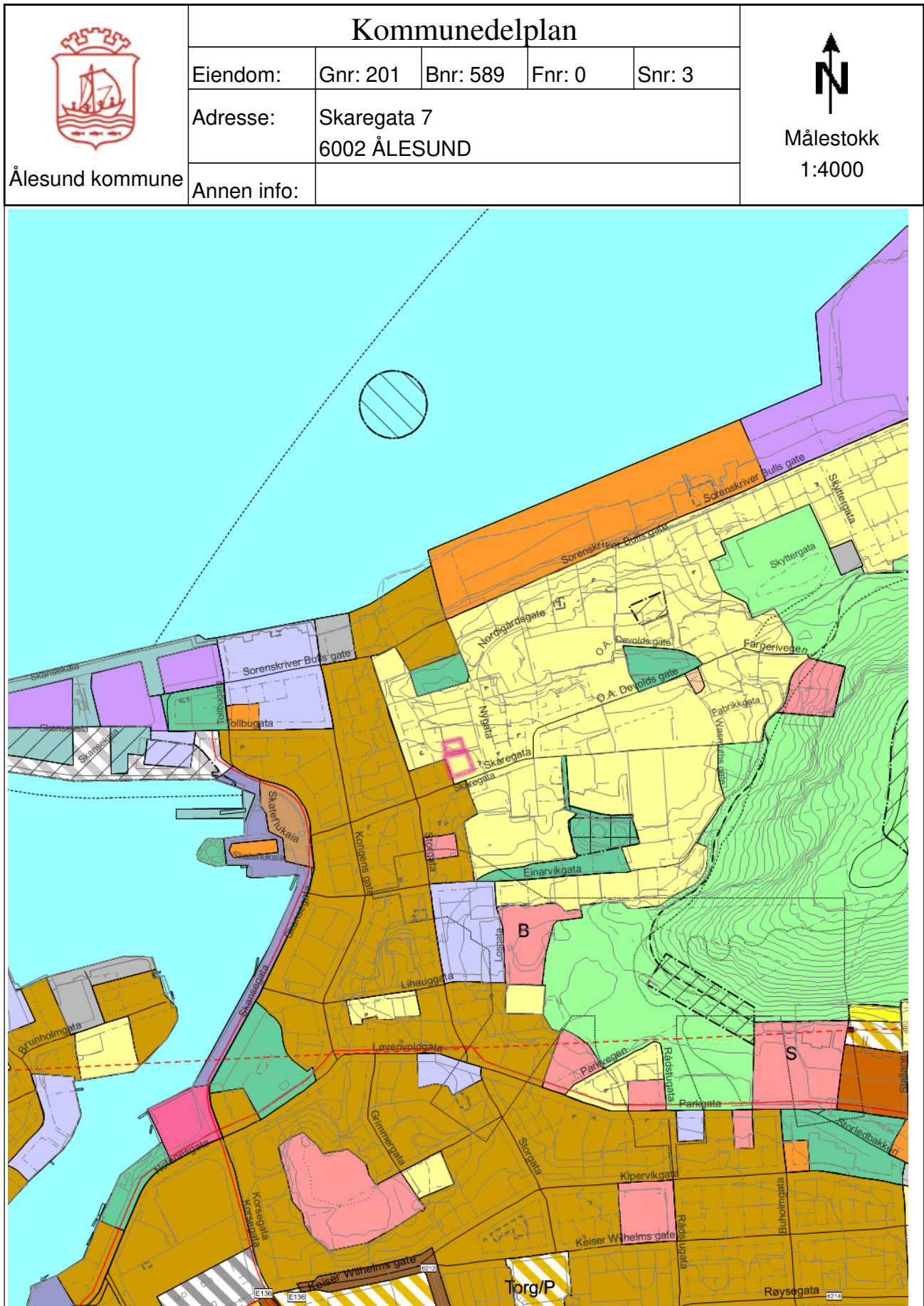
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
Fiktiv avgrensning for anlegg	Flytebrygge landgang	Idrettsanlegg
Kai- og bryggekant	Frittstående mur	Loddrett mur
Slipp	Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 5m Ålesund	Elvekant	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Innsjøkant	Takkant
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde
Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - Tunnel - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Fremtidig
Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Farled - Nåværende	Vegkryss - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for båndleggingssoner
Grense for infrastruktursoner	Bevaring kulturmiljø	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
Krav vedrørende infrastruktur	Boligbebyggelse - Nåværende	Sentrumsformål - Nåværende
Forretninger - Nåværende	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Fritids- og turistformål - Nåværende
Næringsbebyggelse - Nåværende	Andre typer anlegg - Nåværende	Uteoppholdsarealer - Nåværende
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	Boligbebyggelse - Fremtidig	Sentrumsformål - Fremtidig
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig	Andre typer anlegg - Fremtidig	Kombinert bebyggelse og anlegg
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende	Havn - Nåværende	Kollektivknutepunkt - Nåværende
Parkering - Nåværende	Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte

 Kollektivknutepunkt - Fremtidig	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Fremtidig	 bestemmelser - Nåværende	 Friområde - Nåværende
 Friluftsområde - Nåværende			

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

 Europa-Riksveg	 Fylkesveg	 Kommunal veg	 Privat veg
 Offentlig gang og sykkelveg	 Kommunal gang og sykkelveg	 Privat gang og sykkelveg	
 Traktoveg midtlinje			

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

 VAPåskrift (1:1.000)	 Hydrant	 Kum	 Pumpestasjon	 Renseanlegg
 Sandfangskum	 Slamavskiller	 Slamavskiller	 Sluk	 Sluk
 AvløpFelles	 Drensledning	 Overvannsledning	 Spillvannsledning	 Trekrør
 Vannledning	 Datakabel	 Gassledning		

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	

Byggeanmeldelse.

Til

Aalesunds bygningskommission.

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa *W. Fisker*
Severin W. Giskes tomt i Skaregaden

skal udføres byggearbejder overensstemmende med vedlagte tegninger

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbeidets udstrækning og beskaffenhed:

4 planer,
1 facade og 1 snit.

Bebyggelsens fladeindhold: Hovedbygning *136,9 m²*
 Bagbygning *48,75 m²*
 Udhusbygning *m²*
 Tils. *185,65 m²*

Gaardsrummets fladeindhold (§ 31) *ca. 106,50 m²*

Bygningens bestemmelse *Beboelse.*

Bygningens høide (§ 25) *10,0 m.*
 Gadens bredde (§ 20) *12,5 m.*
 Etagernes antal og høide *3 etager hver 2,90 i lysel.*
 Grundens beskaffenhed *Tæt sandskift.*

Fundamentering og grundmur *Graastensmur i kalkmörtel.*

Isolation (§ 32)

Kloak og drænering

Lovlig.
Efter indtegnede ledninger.

Bygningsmateriale (§§ 19, 24) *Sten og træ paa lovmæssig maade.*
Byggemaade (§ 77), særegne konstruktioner (§ 50) *Tugen.*

Indredning i kjælderen (§ 34) *Tugen til beboelse, conferer kjælderplan.*

Indredning paa loftet (§ 33²) *" ————— " , conferer loftsplan.*

Trappeantal (§ 38) *2 trapper*

Tagtækning (§§ 40—41) *Skifer.*

Antal piber (§§ 57—61) *6 piber.*

Antal tilhørende ildsteder (§ 63) *30.*

Trukne rørør (§ 67) *—————*

Tagets skraaning (§ 40) *45°.*

Antal tagluger og tagstiger (§ 43) *Særlig.*

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtegterne) *9 Kammer klosetter med vitriol strøker
og væggene rundt privetene tænkes udført i Løvølds patent.*

Stald, fjøs eller lign. (§ 52 og sundhedsvedtegterne) *—————*

Anlæg af de i bygningslovens §§ 65, 66, 68, 69, 70, 78 omhandlede slags *—————*

Aalesund den *25^{de} August 1904.*

Som eier

Leverin N. Giske

Som anmelder

Jens M. Rillaud.

Som ansvarshavende

Jens M. Rillaud.

Apr 30/9-04 paa Betingelsen af,

- 1) At: Træning
- 2) " Vadskekurs og Bullehed i Hjalderen faar en.
fri hvide af mindst 2.5 m.
- 3) " Indkjørsulens bredde blir mindst 2. m. i Lyset.
- 4) " Ventilator i. Kunder og over Indgangsdr.
- 5) " Indkjørsulens østre Væg udføres af Mursark.
- 6) " Lulek Beboelsesrum faar mindre Gulvareal
end 6. m.
- 7) " Bygningslovens Bestemmelser etc

I det forøvrig henvises til bygningsloven bemerkes:
Ingen graving- eller byggarbeider forøvrig må påbegynnes før bygningrådets tilladelse er innhentet (§ 131.1). Dette gjelder også reparasjoner. Et sådan tilladelse innhentet skal bygningrådet skriftlig varsles (§ 136) minst 2 dager før, når:

- 1) Gravingarbeider påbegynnes.
- 2) Fundamenter skal anlegges.
- 3) Isolasjonsskiktet skal legges, etterat murlaten er avlagt.
- 4) Hvert enkelt bjelkeleg er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må bjelkehodene ligge synlige for inspeksjon.
- 5) Drainsløyningen er lagt utenom huset — før nogen del av grøften er gjentastet.
- 6) Puss og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).
- 7) Gulvbord skal legges over stubbelstyll.
- 8) Dytting av døre og vinduer er foretatt, før innklædning.
- 9) Piler og ildsteder er ferdige.

NB. Alle rørleggerarbeider anmeldes og besiktigtes særskilt etter regler utferdiget av stadsingeniøren.

Ethvert skur — selv om det er uten vegge — er undergitt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Likest for- støttingsmur og inntegning mot gate.

Der skal også en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggherre eller ansvarshavende er fraværende, og som kan motta bygningrådets eller inspektorens meddelelser (§ 136).

Ingen bygning eller del derav må tas i bruk før man har fått ferdigattest (§ 142.1). Før sådan meddeles skal den bebyggede flate være inntegnet på målebrev, likesom samtykke må foreligge fra beiserådets ordfører, samt fra leiermester om at alle piler og ildsteder er lovlig utført. Et der — unner arbeidets gang — på lovlig vis foretatt forandringer fra den opprindelig anmeldelse skal der innleveres hilstendige tegninger over bygningen i dens endelige, godkjente skikkelse før ferdigattest meddeles (§ 143). Tegningene skal være tydelig, ordentlig og lagmessig utført med tusch på holdbart papir eller læret (eller godkjente kopier), undertegnet og dateret.

Den som påbegynner eller tar påbegynne et arbeide uten erholdt tilladelse straffes med bøter (§ 152). Samme straff rammer den som tar i bruk eller tar i bruk bygning eller del av bygning, ildsted eller anden innretning uten ferdigattest, eller som benytter eller tar benytte bygning på annen måte enn tillatt.

Påbegynnes et arbeide uten tilladelse eller på annen måte enn tillatt kan det standes av bygningssjefen — i fornødent fall ved politiets hjelp (§ 153). Et ulovlig arbeide skal fjernes eller det ulovlige rettes innen en av politiet nærmere fastsatt frist, med deretter løpende dagmukt.

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i ÅLESUNDS BYGNINGS-

R Å D 5/7/37 hvor da besluttet:

Anmeldelsen godkjendes.

6/7/37.

Ålesunds bygningsråd
Mils
bygningsråd

Det forutsettes forøvrig at
lov og forskrifter i enhver
henseende må overholdes.

Arbeidet må ikke påbegyndes
før ansvarshavende er god-
kjendt av bygningrådet.

Anmeldelseeskema som foreskrevet av
ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD
må utfærdiges for ethvert byggeforetagende.

Tilsette hos Alb. Gjertz

J.nr. 157
27

Bygningsanmeldelsen innsendes i duplo, med 2 sett tegninger. I tillegg anmeldelsen ledsages av dispensasjons-
andragende (§ 7 og 8) skal dette innsendes i 3 eksemplarer med 3 sett tegninger, men selve bygningsanmeldelsen
fremdeles kun i duplo. Målebrev på tomten må vedlegges (§ 57).

BYGNINGSANMELDELSE til Ålesunds bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at der på

matr. no. 7, Skarogaten. —

gnr. --- bnr. -----

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte 1. blade-tegninger, visende:
plan av 1ste etasje før og etter forandring.

Byggearbeidets art og bygningens anvendelse. (§ 132.1b.) Ominnredning av etasjene som
(Nybygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning.) 1ste etasje viser, der skal innleg-
ges w. klosett i stedet for de gamle w.c. og anordnes som tegningen
viser.

Videre opplyses: Tomtens størrelse kvm.

(§ 132.1a) Eldre bebyggelses areal "

Nye bygningers areal "

Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning og fundamentering. (§§ 60.1, 132.1c.) dept
forskrifter kap. XXII.)

Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel. (§§ 60.2, 60.3, 61, 81, 111, 132.1d.)

Fasadernes forhold til nabobygninger. (§ 132.1e.)

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2.)

Naboforhold. (§ 132.3. Attest om varsel til nabo vedlegges.)

Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. (§ 132.5.)

Ildfarlige eller sundhetsfarlige anlegg. (Dep. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)

Bygningens høide. (§ 71, 114.3 og 117.)

Frønspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2.)

Sokkelfrønspring. (§ 66.3.)

Balkonger, baldakiner og hengende karnapper. (§ 67.1.)

Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver. (§ 68 og 105.)

Arker og andre opbygg over hovedgesims. (§ 73.)

Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjendt adkomst. (§ 48 og 62.)

Naboavstand, brandgavler. (§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127.)

Byggematerialer (mur, tre etc.). Grunnmur (§ 79), yttervegge (§§ 83, 84, 104), gulve (§ 88) og bjelkebærende mellomvegge (§§ 82, 85). Se desuten dept. forskifer kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX og X.

5/7/37

besluttet:

Anmeldelsen godkjennes.

Isolasjon. (§ 87.)

Takvinkel (§ 72)

Taktekning. (§ 87, dep. forskr. kap. XI)

Takluker (antall og størrelse), takstiger og snefangere. (§ 97.)

Heis (§ 94).

Lysgård (§ 78).

Lyssjakt (§ 96).

Hovedinngangsdør, innkjørsel. (§ 95.)

Trappehus. (§ 90.)

Trappeantall, trappebredde (åpning måles mellom håndlister, §§ 89, 91, 92), høyde og dybde av trin, hovedtrapp og bitrapp.

Antall og størrelse av piper (§§ 99, 100, 101, 102, 103 med tilhørende ildsteder, trukne rør, ventilasjoner. Dep. forskr. kap. XII, XIII, XIV). Centralopvarming.

Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal. (§§ 104, 105, 106, 107, 114.2 og 117.)

Kjellerhøide _____ m. eksklus. bjelkelag.

1ste etg. " " "

2den " " "

3dje " " "

4de " " "

Loft " " "

Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brennsele. (§ 108.)

Klosetter. (Vannklosett, bottenklosett, antall, § 109.) Der blir et vannklosett i hver etasje
Gulvflate: (1,6 x 0,85) m²

Innhegning. (§ 148.)

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.

Yderligere opplysninger.

Gjeldende servituter.

Ålesund, den 28. juni - 1937.

Peter Westre

eier.

anmelder.

Tiltredes:

Bernh. Mistrand

ansvarshavende.

Giebyrberegning (utfylles av bygningsrådet).

For anmeldelse kr.

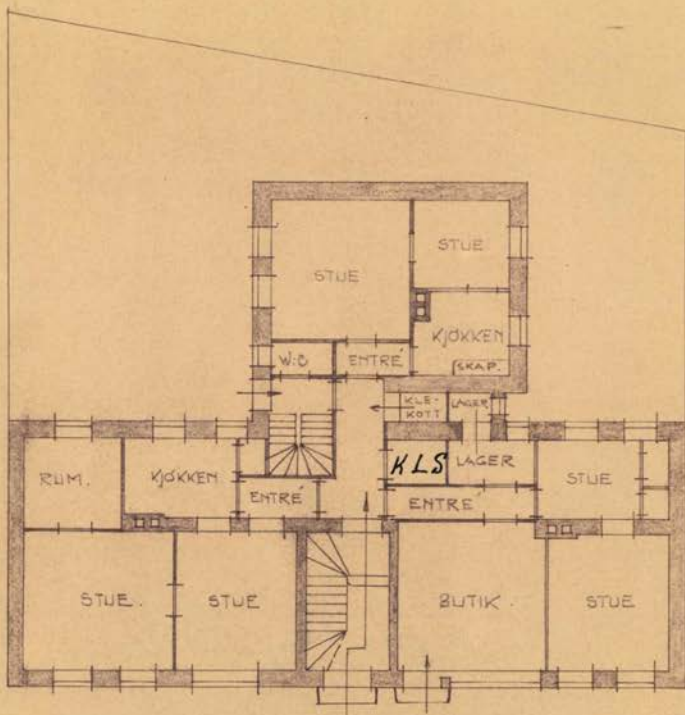
" dispensasjonsandragende

" Tilsyn

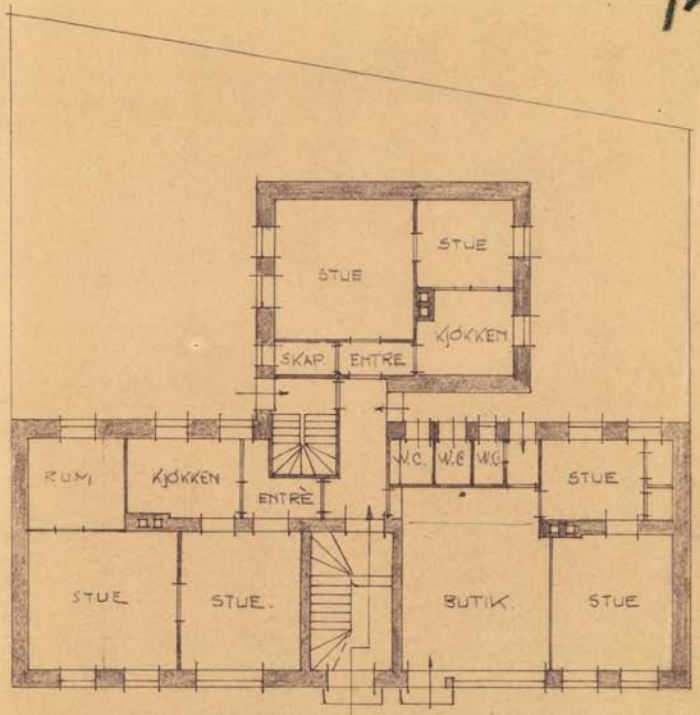
Kr.

Alesunds bygningsråd
Jnr. $\frac{157}{37}$ fremlagt i møte d. 7/107

14



1STE ETASJE EFTER FORANDRING



1STE ETASJE FOR FORANDR.

DE ØVRIGE ETASJER SOM I 1944 ELEV

SKAREGATEN 7. TIL HERR VESTRE FORANDRING AV W.C. ETC.	MÅL 1:100	TEGN. Bråten
	JENS HANG BRÅTEN INGENIØR	TEGN. NR.



Gnr 201 bnr 676
Kartblad 304
1 : 500

1/7

KOPI BEKREFTES
BANKEN
Hendrik
Trut Henning Aursnes
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF
Daglig- og faglig leder

Skaregata 7 - 6002 ÅLESUND
Gnr 201, BNR. 589 i ÅLESUND



Kjeller

- B1 = Tilleggsdel snr. 1
- B2 = Tilleggsdel snr. 2
- B3 = Tilleggsdel snr. 3
- B4 = Tilleggsdel snr. 4
- B5 = Tilleggsdel snr. 5
- B6 = Tilleggsdel snr. 6
- B7 = Tilleggsdel snr. 7
- B8 = Tilleggsdel snr. 8
- B9 = Tilleggsdel snr. 9
- B10 = Tilleggsdel snr. 10

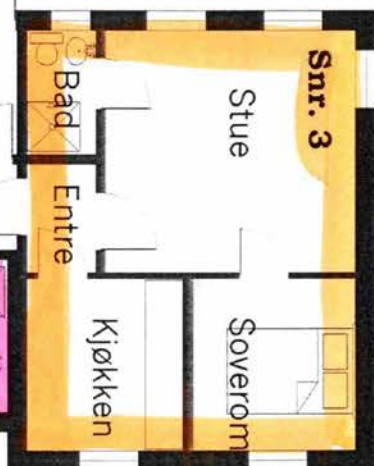
DETTE KOPPI BEKREFTES
 PS BANKEN
 Knut Henning Aursnes
 Statsautorisert eiendomsmegler MNEF
 Daglig- og faglig leder

2/7

Skaregata 7 - 6002 ÅLESUND
 Gnr 201, BNR. 589 i ÅLESUND

Skaregata 7 - 6002 ÅLESUND
Gnr 201, BNR. 589 i ÅLESUND
1.etg

Fellesareal
Bruttoareal 26 kvm
Bruksareal 22 kvm



Snr. 3
Bruttoareal 41 kvm
Bruksareal/boligareal 34 kvr
Eierbrøk 34/534



Snr. 1
Bruttoareal 55 kvm
Bruksareal/boligareal 47 kvm

Snr. 2
Bruttoareal 58 kvm
Bruksareal/boligareal 51 kvm

Eierbrøk 47/534

Eierbrøk 51/534

Mindre feilmarginer på innvendige vegger/vindu-/dørplasseringer kan forekomme

RETT KOPPI BEKREFTES
BANKEN
Knut Henning Aursnes
Statutert eiendomsmegler MNEF
Daglig- og faglig leder

3/7

Sameievedtekter

Skaregata 7 - gnr 201, bnr 589 i Ålesund

1. Formål

Sameiets navn er Skaregata 7 og består av en seksjonert leiegård med 10 leiligheter.

Eiendommen gnr. 201, bnr. 589 i Ålesund Kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.1997, nr. 13

2. Forholdet mellom sameierne

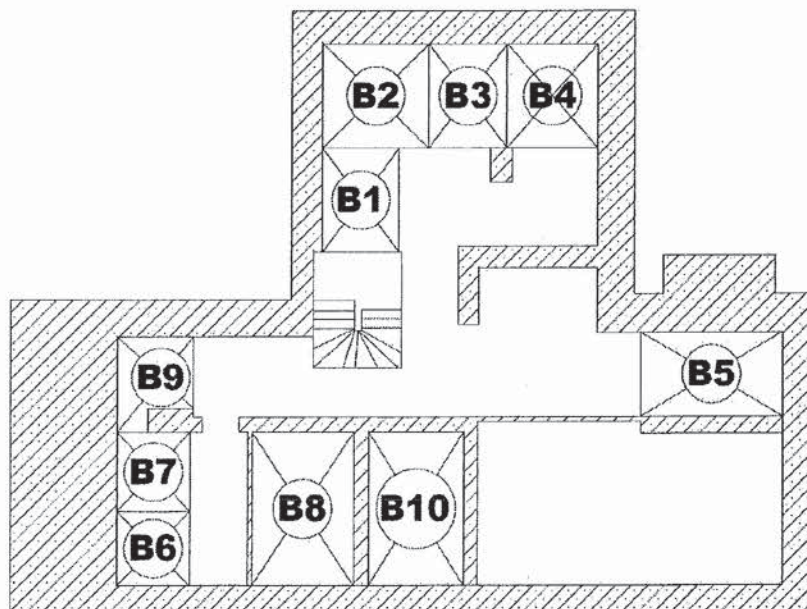
Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten med tilhørende tilleggsdeler.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter eller tilleggsdeler er å anse som fellesareal. Unntatt fra denne regelen er seksjon 10 som har bruksrett til en parkeringsplass i bakgården, på oppmerket område. Denne parkeringsplassen kan ikke omsettes, og skal være en del av fellesareal.

Bodene i eiendommens u.etg. fordeles på følgende måte:

Snr. 1 bod nr. B1	Snr. 4 bod nr. B4	Snr. 7 bod nr. B7	Snr. 10 bod nr. B10
Snr. 2 bod nr. B2	Snr. 5 bod nr. B5	Snr. 8 bod nr. B8	
Snr. 3 bod nr. B9	Snr. 6 bod nr. B6	Snr. 9 bod nr. B3	

Oversikt over boder i kjeller, Sameie Skaregata 7



Tegning ikke i målestokk, kan bare brukes til illustrasjon.

Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten i forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod til personer som ikke er seksjonseiere.

3. Sameiemøte

Sameiets øverste organ er sameiemøte.

Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiemøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiemøtet.

Innkalling til ordinært sameiemøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist til eierne av seksjonene. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiemøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

4. Styret

Styret består av 3 medlemmer av seksjonseierne, hvorav en formann og en revisor velges på sameiemøte, for ett år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Styret i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift. Styret skal sørge for at det føres regnskap og de skal hvert år utarbeide budsjett for bedriften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, teknisk anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes det også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utlikner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameierbrøken.

På grunnlag av et års budsjett fastsetter styret månedlige å konto beløp som sameierne innbetaler til oppgitt betalingssted som et fast trekk hver måned i kalenderåret. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres i kalenderåret såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringer sameierne til enhver tid bestemmer. Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelse av reglene betraktes som vesentlig mishold av sameiepliktene, se pkt.7.

7. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelser eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 28.

8. Utleie

Det er ikke lov å leie ut seksjoner uten at styret har godkjent leietaker. Denne godkjenningen skal være skriftlig. En utleiekontrakt som omhandler utleie av seksjon i sameiet, anses som ugyldig inntil styret har godkjent leietaker.

Den som leier ut plikter å sende skriftlig søknad til styret. Skriftlig søknad til styret skal inneholde:

- Kopi av leiekontrakt
- Kontaktinformasjon til leietaker (dersom dette ikke kommer klart frem av leiekontrakten)

Den som skal leie en seksjon i sameiet, plikter å skrive under på at den er informert om, og godtar sameiets gjeldende husregler.

Brudd på husregler vil medføre utkasting, og det er eier av den seksjonen som er utleid sitt ansvar å følge opp dette.

Historikk:

20.06.2001 – Originale vedtekter

26.08.2002 – Pkt 2 redigert som følge av avtale, mellom eier av seksjon 3 og 9, om bytte av bod.

26.03.2003 – Pkt 2 redigert som følge av reseksjonering parkeringsplass for seksjon nr 10.

16.06.2009 – Pkt 8 tilføyd etter årsmøte 11.06.2009, illustrasjon over boder lagt til i pkt 2.

11.04.2012 – Pkt 5 endret ved Sameiemøtet i samsvar med praksis for innbetaling av Fellesutgifter.

Husregler i Skaregata 7

- I) Døren skal alltid lukkes!**
- II) Ulovlig å kaste fra seg søppel og post inne, og på vårt uteområde**
- III) På hverdager (man-tors, samt søn.) skal det være stille kl 23.00**
- IV) I helger skal det være stille kl 24.00**
- V) Uteplass/grill skal ryddes etter bruk**

Ved nachspill skal det ikke spilles musikk, kun prating!

Ved besøk skal det informeres om at det ikke er lov å ringe på andre sine klokker for å åpne døren nede!

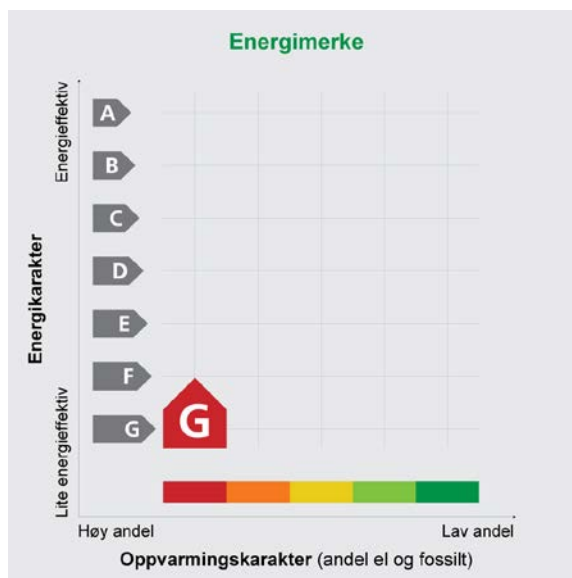
Ved røyking ute i bakgård skal man ikke stå nærme vinduet til beboer som bor i 1.etasje og snakke høylytt/røyke!

Ingen løping i trapper/smelling med dører!

Ingen skal sette noe i fellesareal i kjeller, dersom noen har prekært behov for å mellomlagre noe der, må det søkes styre om godkjenning for dette. Dersom noen plasserer noe der uten godkjenning fra styret, vil dette kunne bli fjernes uten varsel, og på eiers regning.

Adresse	Skaregata 7
Postnr	6002
Poststad	Ålesund
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	201
Bnr.	589
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bustadnr.	
Merkenr.	A2022-1381575
Dato	08.04.2022

Innmeld av Oddbjørn Nilsen



Energiatesten er stadfesta og offisiell. Identiteten til bygningen er ikkje stadfesta frå Matrikkelen.

Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivagnar medverkar til at energibehovet blir redusert.

Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivagnar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefalar ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

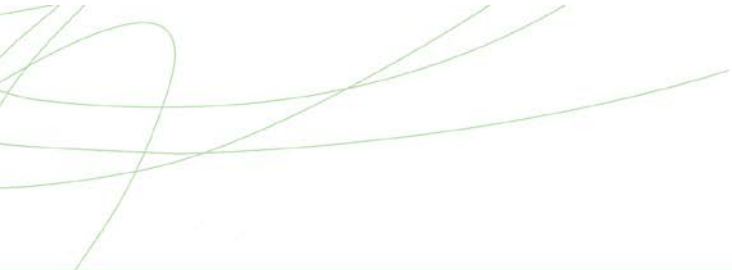
Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering av tettingslister
- Isolering av golv mot kald kjellar / kryprom
- Utskifting av vindauge
- Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

- Tetting av luftlekkasjar
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tettleiksprøving
- Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.



Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utferda med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggjeår: 1907

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 30

Ant etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

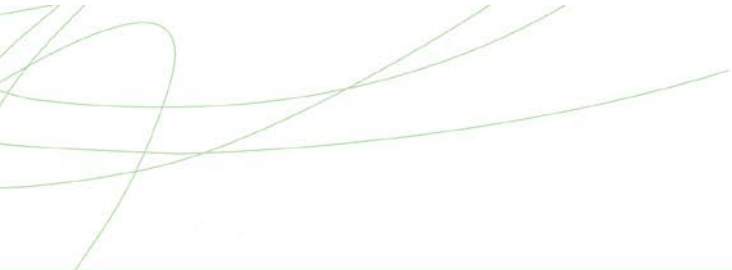
Detaljert vindauge: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjeld for denne eiendommen (vedlegg 1)

Adresse: Skaregata 7

Postnr. og poststad: 6002 Ålesund

Leilegheitsnr.:

Bustadnr.:

Dato: 08.04.2022 08:02:11

Energimerkenummer: A2022-1381575

Ansvarleg for energiattesten:

Energimerkinga er utført av: Oddbjørn Nilsen

Gnr: 201

Bnr: 589

Seksjonsnr: 3

Festenr:

Bygn. nr.:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montering av tettingslister**

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindaug og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjar

Det kan vere utette stader som bør tettast, i tilslutninga mellom bygningsdelar, rundt vindaug/dører og ved gjennomføringar. Aktuelle tettemateriale er for eksempel botnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimlar av vindsperre. Det kan vere komplisert å tette utette stader ved tilslutningar mellom bygningsdelar, og dette må ein ofte utføre i samband med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av golv mot kald kjellar / kryprom

Det finst flere løysingar for etterisolering av eit golv mot kald kjellar eller kryperom. Utføringa/metoden er avhenging av den løysinga som er vald frå før. Det må etablerast vindsperre på den kalde sida.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindaug

Ein skiftar ut eit gammalt vindaug som isolerer dårleg, med eit nytt vindaug. Det blir anbefalt ein U-verdi på 1,2 W/m²K eller lågare (medrekna karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttetleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 7: Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilatoren ikkje har blafrespjeld, bør ein montere det for å redusere luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak 8: Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

Dersom avtrekksvifta på badet berre har manuell styring med stillingane "av" og "på", kan ein vurdere å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, det vil seie at vifta startar/stoppar automatisk ved behov alt etter det relative fuktinnhaldet i lufta og reduserer den totale luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Brukartiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målarer kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

La ikkje vindaug stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindaug og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tips 6: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tips 7: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tips 8: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldt vatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tips 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømförbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

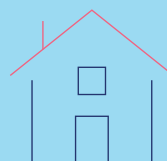
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0192/26

Adresse: Skaregata 7, 6002 ÅLESUND, gnr. 201, bnr. 589,
snr. 3 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad

Tlf: 450 50 453

Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 24.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/